LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. Catharines-Niagara

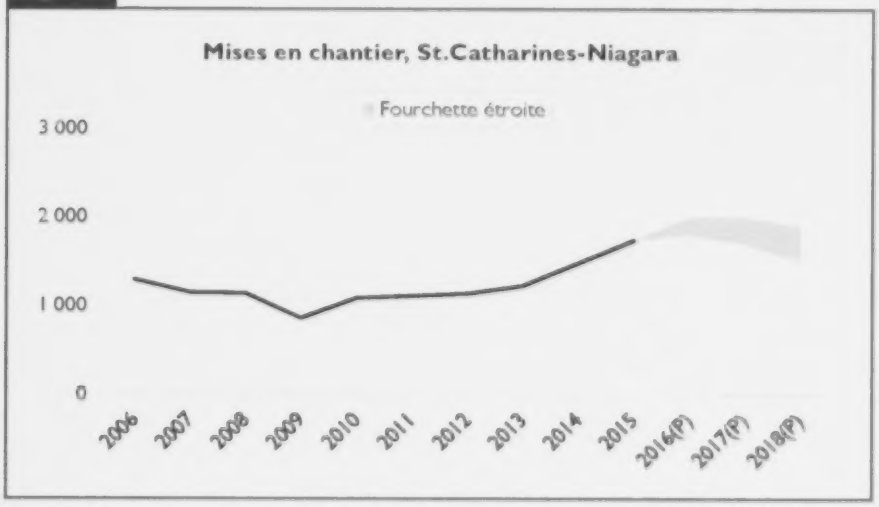
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- En 2016, les ventes de logements existants devraient atteindre un niveau record et ne guère s'en éloigner en 2017, avant de fléchir en 2018.
- La progression du prix de revente moyen sera exceptionnellement forte en 2016, mais elle ralentira ces deux prochaines années, à mesure que l'offre et la demande commenceront à se rééquilibrer.
- Les mises en chantier d'habitations se chiffreront entre 1 800 et 2 000 en 2016 grâce à une demande robuste, et elles demeureront élevées en 2017 avant de ralentir en 2018.
- L'emploi dans la région faiblira légèrement en 2016, puis suivra une modeste tendance ascendante à plus long terme en 2017-2018.

Figure 1



Source : SCHL ; (p) = prévisions de la SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : Les maisons individuelles neuves resteront populaires en 2017
2 Marché de la revente : Les ventes atteindront des sommets sans précédent en 2016 et demeureront élevées en 2017
3 La rapide hausse des prix en 2016 et en 2017 nuira à l'abordabilité
3 Marché locatif : Le marché locatif continuera de se resserrer en 2017
4 Tendances économiques : La migration infraprovinciale est le moteur de la demande de logements
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

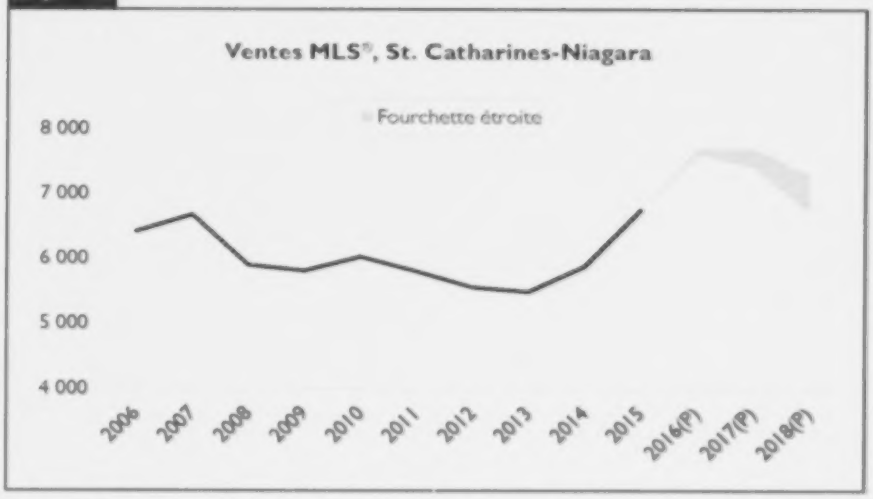
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : Les maisons individuelles neuves resteront populaires en 2017

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, les mises en chantier d'habitations sont en plein essor depuis 2013. L'an dernier, leur volume s'est accru de 17,4 % pour se chiffrer à 1 737 et en 2016, elles devraient s'établir entre 1 800 et 2 000. À l'heure actuelle, la robuste demande sur le marché de la revente alimente l'activité sur le marché du neuf. Une grande partie des logements commencés en 2016 sont des maisons individuelles. Bon nombre de ces maisons individuelles sont mises en chantier à Niagara Falls, mais la plupart des autres municipalités de la région ont aussi connu une assez forte accélération de la construction résidentielle depuis 2013. La tendance dans la RMR n'a pas toujours été à la construction de maisons individuelles. En 2015, 58 % des logements nouvellement bâtis étaient des maisons individuelles, par comparaison à environ 80 % au début des années 2000. Le fait que les maisons individuelles sont relativement plus abordables dans la RMR de St. Catharines-Niagara que dans celles de Toronto et de Hamilton semble être à l'origine de la récente hausse de la demande pour ce type d'habitation.

Figure 2



Source : ACI (p) — prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

En 2017, le nombre total de mises en chantier d'habitations se situera dans une fourchette élevée allant de 1 700 à 2 000, puis il diminuera légèrement en 2018 pour se fixer entre 1 500 et 1 900 en raison d'un repli de la demande. Les bas taux hypothécaires attisent présentement le niveau élevé de propriétaires-occupants, mais leur hausse prévue durant l'horizon prévisionnel devrait peser sur la demande. De plus, la faible croissance de l'emploi ces deux prochaines années refroidira elle aussi la demande de logements neufs dans la région.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Marché de la revente : Les ventes atteindront des sommets sans précédent en 2016 et demeureront élevées en 2017

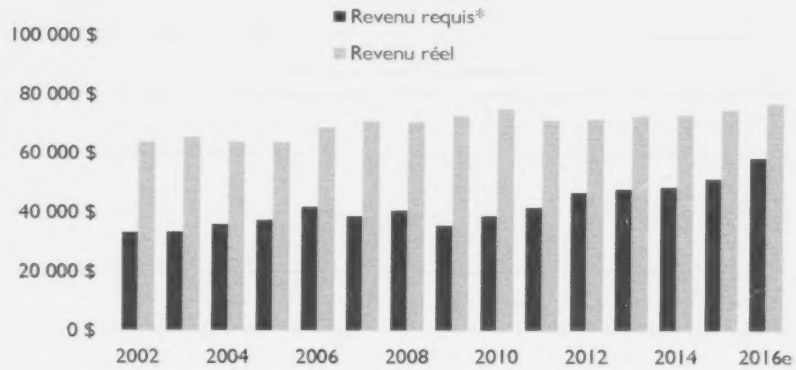
À l'instar du marché du neuf, le marché de la revente est dynamique depuis 2013 et il affiche un rythme d'activité exceptionnel cette année. D'ici la fin de 2016, les ventes dans la région de St. Catharines-Niagara devraient se chiffrer entre 7 600 et 7 700, soit à un niveau supérieur à leur précédent record de 7 406 établi en 1989. Cette année, les ventes se sont en majorité conclues à St. Catharines et à Niagara Falls, mais elles se sont fortement accrues dans toutes les municipalités de

la région depuis 2013. Le principal moteur de cette activité inégalée est l'écart de prix entre le marché local et les marchés autour, notamment ceux de Toronto et de Hamilton. Au deuxième trimestre de 2016, le prix MLS® moyen désaisonnalisé était de 305 786 $ à St. Catharines-Niagara, contre 494 355 $ dans la RMR de Hamilton et 712 086 $ dans la région du Grand Toronto.

La relative abordabilité du marché de l'habitation de St. Catharines-Niagara en fait un pôle d'attraction, ce qui exerce des pressions à la hausse sur les ventes et sur les prix dans la région. Le volume des reventes restera élevé face à une demande toujours vigoureuse en 2017, mais la montée continue des prix et la hausse des taux d'intérêt avant la fin de l'année lui feront subir des pressions à la baisse.

Figure 3

Revenu nécessaire et revenu réel dans la RMR de St. Catharines-Niagara



Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada), ACI e : estimation
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

La rapide hausse des prix en 2016 et en 2017 nuira à l'abordabilité

Vu l'intensification de la demande, les ventes ont progressé à une cadence plus vive que les inscriptions à St. Catharines-Niagara, ce qui s'est soldé par un marché résolument favorable aux vendeurs et a engendré un rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) de 88 % au deuxième trimestre de 2016. Le niveau élevé et croissant du RVNI est alimenté par l'arrivée de migrants infraprovinciaux qui achètent des habitations dans la région, mais mettent en vente le logement actuellement occupé sur le marché de la municipalité qu'ils quittent. La tension qui règne sur le marché de la revente s'est traduite par une progression des prix exceptionnellement rapide dans la région en 2016 : le prix MLS® moyen en août 2016 affichait une croissance d'une année à l'autre de 18 %, soit de près de 52 000 $.

Les municipalités qui ont connu la plus vive ascension des prix durant cette période sont Port Colborne-Wainfleet (52 %), Niagara Falls (30 %) et Fort Erie (26 %).

En 2016, à l'échelle de la région, le prix de revente moyen devrait s'établir entre 304 600 et 316 800 $. En 2017, le renchérissement des logements existants va se poursuivre, mais à un rythme plus lent qu'en 2016 : les reventes se négocieront en moyenne entre 322 500 et 339 400 $. La forte hausse des prix en 2016 rendra le marché moins abordable, en ce sens que le revenu requis pour être propriétaire augmentera plus rapidement que le revenu réel des ménages. L'effet conjugué de l'abordabilité réduite en raison des prix accrus, de taux hypothécaires plus élevés et d'une croissance de l'emploi modeste durant l'horizon prévisionnel affaiblira la demande sur le marché de la revente et donc le rythme de la hausse des prix en 2017 et en 2018.

Marché locatif : Le marché locatif continuera de se resserrer en 2017

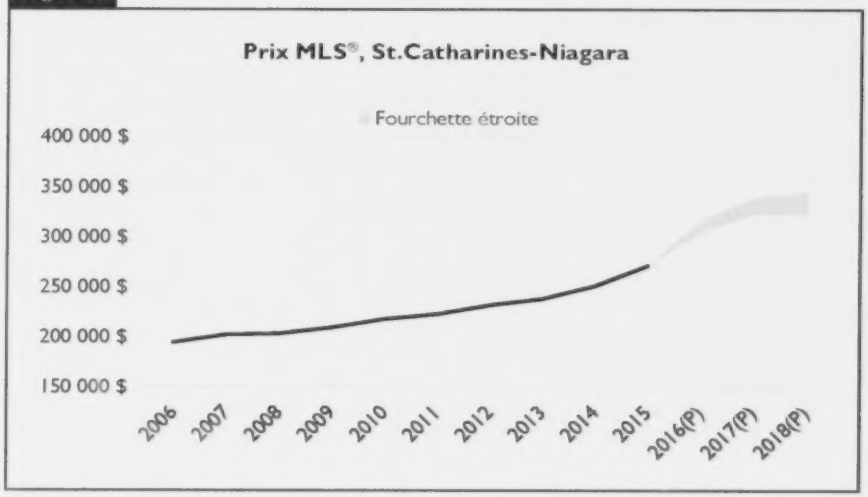
La vigueur de la demande de logements a eu des effets majeurs sur le marché locatif ces dernières années : elle a fait baisser le taux d'inoccupation et monter les loyers. Les nouvelles inscriptions sur le marché de la revente trouvant toujours vite preneur et le prix des logements existants continuant de grimper, la demande va déborder sur le marché locatif. Les locataires qui envisagent d'accéder à la propriété reporteront leur décision d'achat en raison de la conjoncture du marché, alors même que la croissance de l'emploi dans la région chez les jeunes et les jeunes adultes (c'est-à-dire les 15 à 24 ans) encouragera ceux-ci à quitter le domicile familial et à louer un logement avant de franchir le pas vers la propriété. Par contre, la croissance de l'emploi à temps plein chez les 25 à 44 ans encouragera une partie de cette

population à quitter le marché locatif et à devenir propriétaires, ce qui atténuera la baisse du taux d'inoccupation. En 2016 comme en 2017, le taux d'inoccupation des appartements locatifs situés dans les immeubles d'au moins trois logements continuera de reculer pour se fixer à 2,7 % et à 2,6 %, respectivement. La demande soutenue de logements locatifs mènera à de nouvelles hausses des loyers durant cette période. Fin août 2016, 234 logements expressément destinés à la location étaient en cours de construction, mais malgré cette offre accrue, les nouveaux logements s'écouleront facilement compte tenu de la demande.

Tendances économiques : La migration infraprovinciale est le moteur de la demande de logements

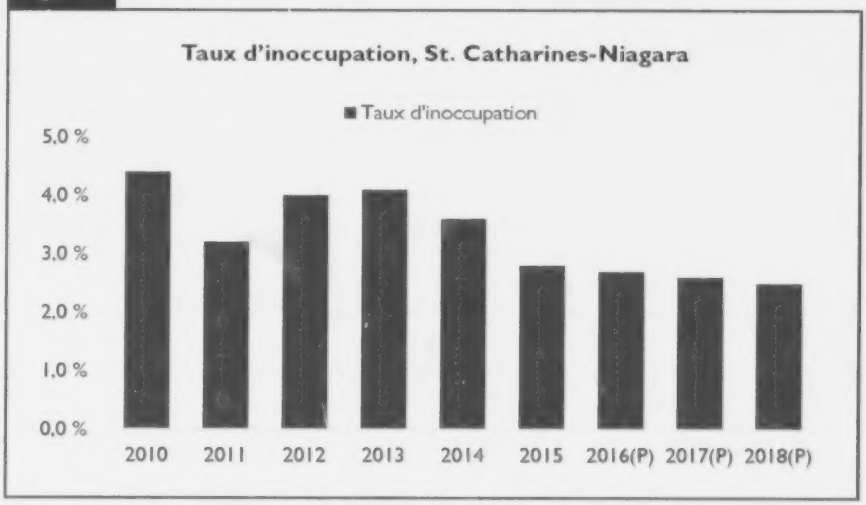
Les mouvements migratoires ont joué, et continueront de jouer, un rôle majeur sur le marché de l'habitation de St. Catharines-Niagara. La migration infraprovinciale – en l'occurrence, les déménagements de ménages entre deux régions de la province – a alimenté la croissance démographique ces dernières années. La plupart des nouveaux résidents de la région sont originaires de RMR telles que Toronto (et en particulier de Peel et de Halton, ses secteurs les plus à l'ouest) et Hamilton. Cela étant dit, la croissance démographique a été modérée quelque peu par la migration interprovinciale – autrement dit, les départs de ménages qui quittent la province pour s'installer ailleurs au Canada. Cette tendance devrait s'inverser, vu l'assombrissement des perspectives d'emploi en Alberta causé par la faiblesse du cours du pétrole. Les migrants internationaux ont aussi alimenté la croissance de la population dans la région : bien

Figure 4



Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 5



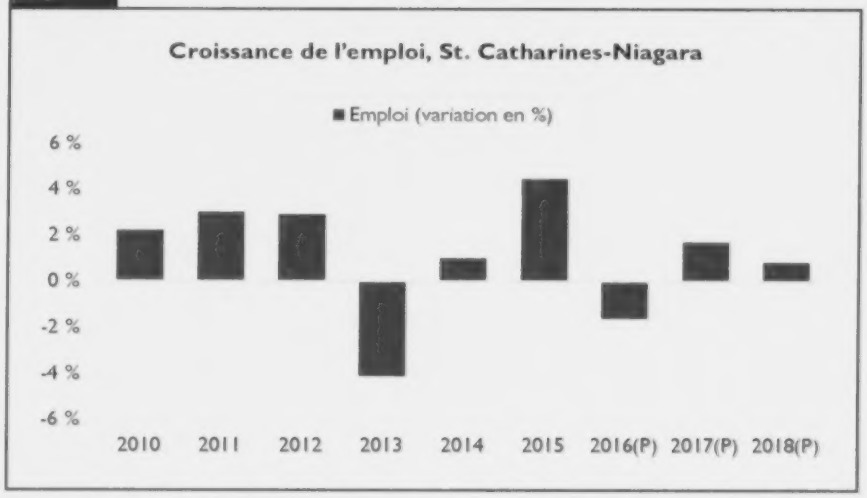
Source : SCHL; (p) = prévisions de la SCHL

que leurs flux soient allés diminuant jusqu'en 2014, l'arrivée de réfugiés syriens au Canada en 2015-2016 la fera remonter.

L'emploi dans la région devrait reculer de 1,6 % en 2016, malgré la contribution de la migration infraprovinciale. La tendance sous-jacente légèrement haussière de l'emploi se maintiendra en 2017 et 2018 et se traduira par une croissance de 1,7 % et de 0,8 %, respectivement. La RMR de St. Catharines-Niagara a connu une réduction progressive de l'emploi dans la plupart des branches du secteur de la production de biens (exception faite de la construction). Toutefois, cette baisse est partiellement compensée par une augmentation dans le secteur

des services, notamment dans le segment des soins de santé et des services sociaux et dans celui de l'information, de la culture et des loisirs. Le vieillissement de la population explique la croissance de l'emploi dans le premier segment, tandis que le tourisme régional, soutenu par la proximité des États-Unis et la relative faiblesse du dollar canadien, est à l'origine de l'essor dans le second. Différents projets annoncés, notamment l'expansion dans la région du service ferroviaire GO et l'implantation par General Electric d'une nouvelle usine de fabrication qui ouvrira ses portes à Welland en 2018, seront générateurs d'emplois. La croissance fondamentale de l'emploi dans la région excédera celle de la population active, ce qui fera légèrement baisser le taux de chômage en 2017 et en 2018. Ainsi, la rémunération horaire moyenne devrait connaître une faible hausse en 2017 comme en 2018.

Figure 6



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada, Enquête sur la population active; (P) = Prévisions de la SCHL

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

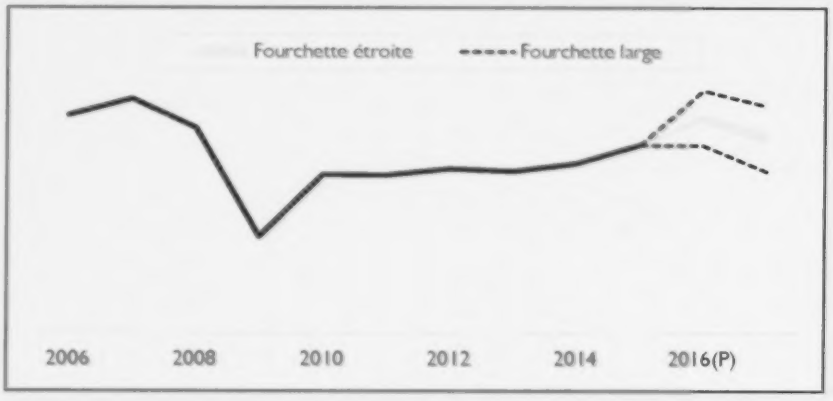
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Grâce à l'augmentation de la construction et du tourisme et à la réalisation de projets annoncés récemment, l'emploi affichera une modeste croissance durant l'horizon prévisionnel, ce qui permettra à un plus grand nombre de ménages d'accéder à la propriété.
Revenu	La croissance du revenu devrait s'accélérer quelque peu durant l'horizon prévisionnel, mais l'ascension des prix des habitations devrait être bien plus rapide, ce qui rendra la propriété moins abordable dans la région.
Marché de la revente	La vive demande d'habitations soutiendra le rythme robuste des ventes de logements existants et continuera d'exercer des pressions sur le prix de revente moyen dans la région. La demande devrait déborder sur le marché du neuf et ainsi maintenir les mises en chantier d'habitations à un niveau relativement élevé.

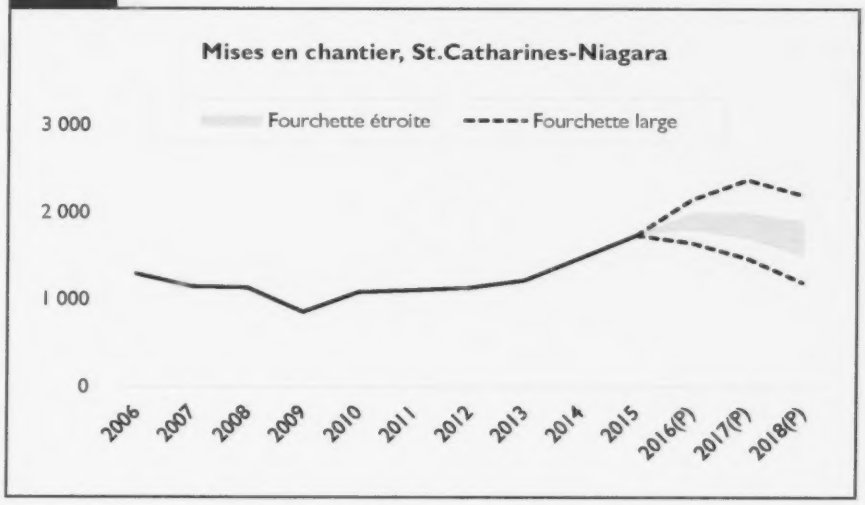
Risques associés aux prévisions

- Un niveau accru d'incertitude engendre certains risques en ce qui concerne les perspectives de l'économie et du marché de l'habitation de St. Catharines-Niagara. Cette incertitude pourrait donner lieu à un éventail plus grand de résultats possibles par rapport à nos prévisions.
- Les risques pour St. Catharines-Niagara demeurent équilibrés.

Marché du neuf

- Plusieurs facteurs pourraient faire en sorte que le nombre de mises en chantier d'habitations s'établisse à l'une ou l'autre extrémité de la fourchette des prévisions. Ce qui pourrait le pousser vers le haut serait un niveau plus bas que prévu de nouvelles inscriptions et l'arrivée d'un plus grand flux de migrants infraprovinciaux, deux facteurs qui exerceraient des pressions à la hausse sur la demande de logements neufs. Par contre, un fléchissement plus marqué que prévu des reventes ou de l'emploi pourrait avoir pour effet de rapprocher le total des mises en chantier de la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 7



Source : SCHL; (p) = prévisions de la SCHL

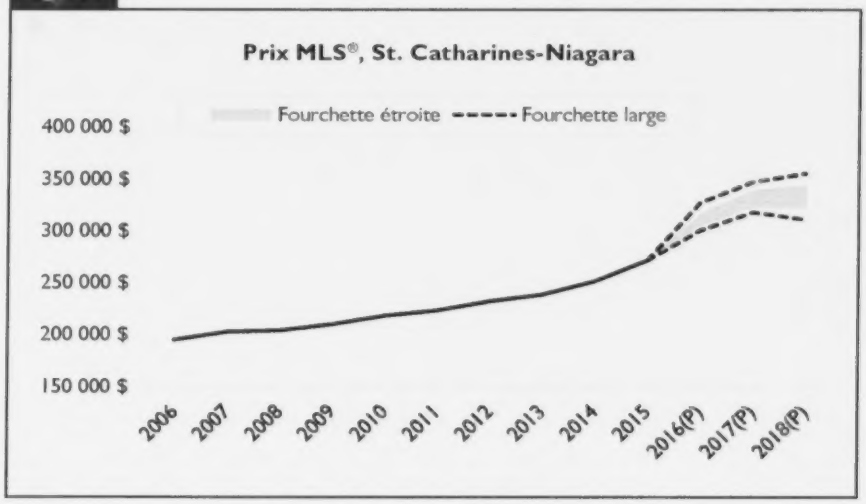
Marché de la revente

- Un niveau inchangé ou plus bas que prévu des taux d'intérêt, un développement économique plus important que prévu aux États-Unis et une dépréciation plus marquée du dollar canadien pourraient pousser les reventes vers la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, une ascension des prix excessive réduirait l'abordabilité des logements et pousserait les reventes vers la limite inférieure de la fourchette large.
- Un accroissement plus rapide que prévu du flux de migrants arrivant dans la région et des salaires plus élevés que prévu pourrait pousser les prix vers la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, si les facteurs économiques fondamentaux, tels que l'emploi et le revenu, devaient s'établir à des niveaux inférieurs aux prévisions, les prix moyens pourraient se rapprocher de la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 8

Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 9



Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de

moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur.

Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions
RMR de St. Catharines-Niagara
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	717	896	1 002	1 300	1 400	1 200	1 400	1 100	1 300
Logements collectifs	506	583	735	500	600	500	600	400	600
Tous types de logements confondus	1 223	1 479	1 737	1 800	2 000	1 700	2 000	1 500	1 900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 483	5 875	6 746	7 600	7 700	7 400	7 700	6 700	7 300
Prix MLS® moyen ($)	238 449	251 297	271 425	304 600	316 800	322 500	339 400	321 600	344 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	4,1	3,6	2,8	2,7	2,6	2,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	872	892	909	925	940	960
Indicateurs économiques						
Population	405 168	406 773	408 222	409 700	411 100	412 600
Nombre annuel d'emplois	193 500	195 400	204 100	200 800	204 200	205 900

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada.Les données de MLS® inclus St. Catharines - Niagara et Welland. SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

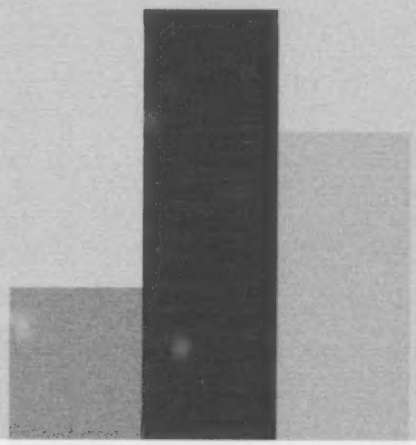
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement,

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64317_2016_B02